

# COMUNE di SAN MARCELLINO

Provincia di Caserta

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Legge Regionale n°16 del 22 Dicembre 2004

Adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n.77 del 20 agosto 2020

Rimesso in Pubblicazione con Delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

il Progettista

R.T.P. Ing. Gennaro Pitocchi Capogruppo  
Arch. Davide Vargas  
Arch. Immacolata Lucariello  
"Pitocchi Engineering S.r.l."  
"Studio Pisani S.r.l."  
Ing. Maria Gnasso  
Geol. Giuseppe Magliocca  
Agr. Andrea Sagliocco

il Sindaco

Anacleto Colombiano

l'Autorità precedente

Ing. Michele Di Luise

l'Autorità Competente per la VAS

Geom. Giovanni Laudante

ELABORATO

ADEGUAMENTO SIAD VIGENTE  
RELAZIONE

SCALA

///

DATA

Agosto 2023

TAVOLA

C02

# RELAZIONE

## Premessa

Il Comune di San Marcellino è dotato dello Strumento di Intervento dell'Apparato Distributivo approvato ai sensi dell'art.13 della legge regionale della Campania n.1/2000 con Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 in data 24/03/2006 e lo stesso rappresenta un adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale.

Con tale Deliberazione veniva definitivamente approvato il SIAD (Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo) che espressamente prevedeva al suo Capo II, art.4: *“... le zone territoriale omogenee A, B, C, D, E, F2, F3, F4, F8 sono dichiarate urbanisticamente compatibili con le attività commerciali.”*. Ed ancora al suo art.5: *“Ogni operazione di insediamento di attività commerciali deve avvenire nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche del P.R.G. vigente, secondo gli indici di edificabilità ivi previsti, nei limiti di altezza e distanza tra fabbricati consentiti nei limiti di densità edilizia ammessi, nell'osservanza dei rapporti massimi tra insediamenti residenziali ed altre destinazioni, nonché nel rispetto delle norme e delle prescrizioni in materia di tutela paesistica, sismica, idrogeologica. Ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico.”*.

L'art. 13 della legge regionale n.1 del 2000 definisce il SIAD come strumento integrato del P.R.G..

La giurisprudenza in materia di SIAD, afferma che: *"L'approvazione del SIAD attua «un automatico riallineamento del piano regolatore generale (PRG), senza bisogno di adozione di atti di pianificazione secondari "*.

Essa afferma che il SIAD non può programmare la localizzazione delle strutture commerciali con una propria zonizzazione (ciascuna zona commerciale inclusiva di diverse porzioni di zone territoriali omogenee), ma deve basarsi sempre sulla suddivisione operata dalle singole zone territoriali omogenee (Z.T.O.), così che per ciascuna di esse, valutate le previsioni ammesse e quelle precluse dal P.R.G., nonché gli indici edificatori, stabilisca la destinazione d'uso delle aree e degli immobili ai fini della realizzazione degli esercizi commerciali.

La giurisprudenza amministrativa del TAR Campania e del Consiglio di Stato è pacifica nel ribadire la specialità del SIAD, ne evidenziano le seguenti caratteristiche e valenze:

- è strumento integrato del piano urbanistico comunale;
- ha la funzione esaustiva del potere di programmazione e pianificazione del territorio ai fini urbanistico-commerciali;
- la sua approvazione esclude la necessità dell'adozione di ulteriori strumenti urbanistici attuativi, propedeutici al rilascio delle autorizzazioni;

La giurisprudenza ha vagliato le norme in materia di SIAD come in appresso: «Dall'esame della normativa, ai fini della stessa legislazione nazionale, appare evidente la volontà del legislatore di assegnare allo strumento (comunque definito) con il quale si individuano le aree da destinare ad insediamenti commerciali, una funzione esaustiva di ogni esigenza sia di carattere commerciale, sia di carattere urbanistico.

*Di tale espressa ed inequivoca volontà legislativa è prova la stessa lettera dell'art.6 d.lgs. n.114/1998.*

*Tale decreto, nel demandare alle Regioni la definizione dei criteri generali in materia, affida alle medesime il compito di fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, cui dovranno*

*essere adeguati gli strumenti urbanistici regionali, che sono quelli che, comunque denominati dalle singole Regioni, devono provvedere ad individuare le aree da destinare agli insediamenti commerciali, i vincoli e le prescrizioni vigenti in tali aree.*

*Da tale disposizione si deduce quindi:*

- in primo luogo, che il legislatore non intende duplicare la programmazione dell'utilizzazione del territorio separando in distinti atti la programmazione urbanistica e la programmazione commerciale. Ciò appare evidente dalla lettera del comma 2 dell'art.6, dove si fa espresso riferimento a "criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale";*
- in secondo luogo, che l'atto di individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali costituisce "strumento urbanistico" (art. 6, comma 2, alinea e lett. a), ed è in tale strumento che devono essere sia individuate le suddette aree sia dettate tutte le prescrizioni urbanistiche di specie.*

*La ratio della legislazione nazionale è riconfermata dalla L. reg. 1/2000, che, definendo l'atto di programmazione "strumento di intervento per l'apparato distributivo", affida a tale atto la "localizzazione delle grandi strutture di vendita", definendolo al contempo "piano di strumento integrato del PRG" (art. 13).*

*Anche la disciplina regionale, quindi, conferma la duplice funzione (azione svolta dall'atto di programmazione, cui viene espressamente riconosciuta sia funzione di programmazione commerciale che di programmazione urbanistica.*

*Alla luce di quanto esposto, occorre ritenere che lo "strumento di intervento per l'apparato distributivo" (secondo la definizione data dalla legge regionale del 'atto di programmazione indicata dall'art. 6 d.lgs. n.114/1998) deve definire (ed esaurire) l'esercizio del potere di programmazione e pianificazione del territorio, ai fini urbanistici e commerciali, escludendosi, di conseguenza, la necessità della adozione di ulteriori strumenti urbanistici attuativi".*

*"L'approvazione del SIAD attua «un automatico riallineamento del piano regolatore generale (PRG), senza bisogno di adozione di atti di pianificazione secondari».*

Sulla scorta di tali considerazioni la vigente legge regionale sul commercio, di cui alla Legge regionale della Campania 21 aprile 2020, n. 7, prevede che rimanga in vigore la previsione del SIAD esistente fino all'adeguamento alla nuova normativa subentrante per le parti non in contrasto con quest'ultima.

Il SIAD oggi vigente non si presenta in contrasto con le norme contenute dalla legge 21 aprile 2020, n. 7 e quindi, allo stato, le attività

commerciali sono compatibili con “*le zone territoriale omogenee A, B, C, D, E, F2, F3, F4, F8*”.

Si ritiene comunque utile rideterminare le aree di compatibilità con le medie e grandi strutture di vendita in coerenza con la previsione di viabilità e disponibilità di aree di parcheggio.

Premesso che il Decreto Legislativo n.114/98, cosiddetta *Riforma Bersani del Commercio*, sancisce la trasformazione della programmazione della rete distributiva attraverso sistemi collegati alla disciplina e alla normativa in materia commerciale, in programmazione di tipo territoriale e che ancora in particolare testualmente dispone all’art.6 che i Comuni “*sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi e i regolamenti di polizia locale alle disposizioni di cui al presente articolo*”.

I piani commerciali fondati sul principio delle tabelle merceologiche e sulla determinazione della distribuzione per zone e per settori distributivi, certamente non hanno funzionato in quanto non sono riusciti a razionalizzare ed a seguire l'evoluzione del settore, ad assicurare la migliore funzionalità del servizio in relazione alle mutate esigenze del mercato e conseguentemente non hanno portato al raggiungimento dell'equilibrio tra la domanda e l'offerta, anche in funzione dell'aumento di mobilità del mercato in contrapposizione alla precedente sua staticità.

La connessione, già in passato stabilita dal legislatore, tra i piani commerciali e quelli urbanistici era rimasta, nei fatti, del tutto teorica sia nella fase di redazione degli stessi che nella prassi di rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Il decreto legislativo n.114/98, opportunamente, determina il superamento di tale forma di pianificazione sia abrogando le tabelle merceologiche, sia superando il concetto stesso di piani della rete distributiva commerciale.

In sostanza il legislatore, di fronte all'inadeguatezza dei piani commerciali previsti dalla normativa precedente, ha ritenuto che la programmazione della funzione distributiva debba avvenire attraverso considerazione più attenta dello sviluppo urbanistico dei comuni e delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici, valutate nella maniera più moderna anche alla luce delle normative più recenti.

In tal senso si sono ormai superati gli schematismi di compartimentazione tra le varie attività produttive, nel segno tracciato dalla legge n.865/71 e n.183/76, dando invece maggiore importanza, soprattutto per le medie e grandi strutture, alle reti stradali sovracomunali ed ai relativi servizi, nell'intento di seguire ed agevolare la mobilità della domanda e non già una offerta statica.

In relazione a ciò, i soggetti pubblici coinvolti dal legislatore nella pianificazione urbanistica del settore del commercio sono espressamente le Regioni ed i Comuni che, hanno rispettivamente il ruolo di indirizzo e di localizzazione territoriale.

Le regioni, pertanto, definiscono gli indirizzi generali delle attività commerciali ed a fissare i criteri della programmazione urbanistica, i Comuni predispongono gli atti di pianificazione territoriale.

In particolare la Legge Regione ha anche disposto che:

- Le strutture di Media e Grande Distribuzione possono essere realizzate solo su aree ricadenti in zone urbanistiche dichiarate espressamente compatibili con tale collocazione: tali aree dovranno avere adeguate infrastrutture, dimensionate in proporzione all'esercizio commerciale che si vuole localizzare. La localizzazione dovrà essere compatibile con l'aspetto della viabilità e con i flussi di traffico; pertanto dovranno essere adeguatamente analizzati la rete di infrastrutture esistenti e di progetto, la sua potenzialità, i fenomeni di gravitazione già esistenti nell'area;
- All'interno delle zone omogenee di tipo A e B, secondo quanto disposto dal Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici 2 aprile 1966

n.1444, è possibile prevedere norme che consentano cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, al fine di collocare attività commerciali e al fine di favorire l'ampliamento o il trasferimento di attività esistenti nella medesima zona.

- All'interno delle zone omogenee di tipo A, B e C come definite dal D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n.1444, è possibile norme che consentano ampliamenti di cubatura esclusivamente per il recupero di locali esistenti situati sotto il piano stradale, al fine di collocare attività commerciali di piccola distribuzione o al fine di favorire l'ampliamento o il trasferimento di attività esistenti nella medesima zona.

Pertanto il compito di programmazione dei Comuni si concretizza nella necessità di adeguare i propri strumenti urbanistici, Piani e Regolamenti Edilizi, e nella individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali classificabili come Medie e Grandi Strutture di vendita al dettaglio.

Tutto ciò comporta che le aree destinate agli insediamenti commerciali convivono simultaneamente con altri tipi di insediamenti.

Gli insediamenti commerciali di vicinato si possono coniugare con le destinazioni residenziali e le aree per le medie e grandi strutture di vendita possono essere contestualmente presenti a insediamenti direzionali, attività ricettive, attrezzature per il tempo libero, industrie e residenze stesse.

Questa modalità di pianificazione degli insediamenti commerciali effettuata spalmando le possibilità su tutto il territorio consente, del resto, di confermare la natura dell'attività commerciale che, per la sua funzione, non consente la localizzazione esclusivamente per aree separate dai contesti urbani, ma anzi ha una vocazione specificamente integrativa con tutte le altre funzioni territoriali, ed in particolare con quella residenziale giungendo alla estremizzazione di rendere come prerogativa indispensabile delle Grandi Strutture la vicinanza ad arterie di grande traffico e scorrimento

veloce per far sì che siano in collegamento con la adeguata platea di mercato.

## 1. Criteri di base adottati

Premesso che il Decreto Legislativo n.114/98, cosiddetta *Riforma Bersani del Commercio*, sancisce la trasformazione della programmazione della rete distributiva attraverso sistemi collegati alla disciplina e alla normativa in materia commerciale, in programmazione di tipo territoriale e che ancora in particolare testualmente dispone all'art. 6 che i Comuni "*sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi e i regolamenti di polizia locale alle disposizioni di cui al presente articolo*".

Premesso che le "*Direttive afferenti problematiche d'urbanistica commerciale ed adempimenti comunali per le grandi strutture di vendita - Legge Regionale 07.01.2000 n.1*" emanate dall'Assessore Attività Produttiva, Industria, Artigianato, Fonti Energetiche, Cooperazione, Commercio, Imprenditoria Giovanile di cui al protocollo n.713/SP del 12710/2000 hanno fissato i limiti entro i quali il presente Strumento integrato del PRG costituisca **variante** od **adeguamento** dello strumento urbanistico e le procedure di attuare dello stesso nei due casi.

L'Amministrazione Comunale di San Marcellino, nell'ambito della redazione ed approvazione del Piano Urbanistico Comunale, ha avviato la procedura di adeguamento del SIAD vigente alle previsioni del PUC in approvazione.

Si è provveduto pertanto a mezzo della presente relazione e dei suoi allegati ad integrare in SIAD vigente.

Nell'indicazione dei criteri per la previsione di servizi commerciali sul territorio, si è tenuto conto che le diverse aree hanno esigenze differenziate e che in considerazione del tipo di esercizio (o l'insieme di esercizi) in rapporto alle aree del territorio si sono forniti concreti indirizzi

per la localizzazione di strutture commerciali, determinando eventuali incompatibilità ambientali fra esercizi.

Si è tenuto conto, inoltre, che le tipologie commerciali possono modificare e adattare alcuni caratteri, con riferimento al progetto architettonico, alle dotazioni infrastrutturali e di servizi e ai modi di inserimento nel contesto urbano dell'area in cui si insediano.

Si è provveduto a verificare il rispetto degli indirizzi regionali in via preventiva precisando che il Piano di strumento integrato dello strumento urbanistico che si approva con il presente provvedimento e che viene definito "Piano delle Attività Commerciali" rispetta gli indirizzi della Regione Campania in quanto:

1. con riferimento alla individuazione di interventi integrati di programmazione dell'apparato distributivo, anche per singole o puntuali aree del territorio, si è ritenuta ammissibile la presenza della media e grande distribuzione nel contesto urbano, riconfermando le preesistenze ed assumendo la necessità di progettazioni innovative per la valorizzazione del territorio ed in rapporto alle esigenze dei consumatori ed agli aspetti di viabilità, modalità, nonché agli specifici interventi di arredo urbano e di pedonalizzazione, attraverso le seguenti articolazioni:

- è stata prevista, per la media distribuzione, più strutture localizzate all'esterno ed all'interno del centro residenziale, in corrispondenza di assi viari e di zone di parcheggio adeguate;
- Per il centro storico si è ritenuto necessario mantenere gli esercizi commerciali esistenti e valorizzarne il ruolo sociale e di aggregazione, favorendo la permanenza e il rafforzamento delle attività commerciali o una maggiore presenza nei casi in cui queste sono carenti. Si è prevista la possibilità di ristrutturazioni e riorganizzazioni anche con l'unificazione di più unità immobiliari e cambiamenti di destinazione d'uso.
- I problemi di arredo urbano, di pedonalizzazione, di accessibilità e parcheggi, essenziali per la vivibilità dei centri storici e per la vivacità

del commercio saranno affrontati per aree ristrette con progetti concreti di collaborazione tra Ente Locale, operatori commerciali e pubblicitari e proprietari immobiliari.

- Un altro motivo di riflessione è stato dato da alcune osservazioni sulla realtà dei fenomeni urbani in quanto esistono enormi potenzialità di sviluppo del settore commerciale, nell'interazione con altre attività economiche.

2. si sono individuati i luoghi da valorizzare delle aree periferiche attraverso la concentrazione delle attività commerciali mediante specifiche previsioni di opportunità per la media distribuzione e mediante l'inserimento di percorsi di riqualificazione e rilancio commerciale nelle zone che costituiscono, sul piano urbanistico, il centro storico;

3. quanto alla riconversione delle strutture distributive meno produttive, già esistenti sul territorio si è valutato il tema del recupero di contenitori dimessi per l'esodo di attività produttive e/o di attività commerciali. Rilevato che il fenomeno della dismissione industriale ha una sua individualità ed un carattere complesso, sia a livello metodologico, sia a livello di politiche urbane, in quanto, se manca un orientamento preciso sul tema dei "vuoti" nel governo delle trasformazioni urbane e sui singoli contenitori, si rischia di pervenire ad una riduzione della pianificazione a considerazione di singoli "progetti". Rilevato che la progressiva deregolamentazione del sistema legislativo, che ha annullato l'operatività degli strumenti urbanistici, potrebbe indurre a "scelte caso per caso" che potrebbero riproporre fenomeni di dismissione e di crisi, non certamente auspicabili per l'effettivo rilancio della città, si è ritenuto di valorizzare attraverso un inserimento di opportunità per grande e media distribuzione tutto il contesto urbano dei contenitori dimessi, auspicando che fenomeni di riconversione ed interventi di ristrutturazione e recupero edilizio e urbano vengono valutati e proposti per il rilancio dell'economia e dell'occupazione, oltre che per lo sviluppo della rete commerciale. Un assetto normativo particolarmente attento alla valorizzazione delle strutture distributive in crisi

o da riconvertire, mediante l'agevolazione degli accorpamenti e degli inserimenti di esercizi preesistenti in strutture distributive più moderne, definiscono le risposte del Comune di San Marcellino all'indirizzo guida della legge regionale.

4. che al fine di salvaguardare i valori culturali ed ambientali locali, nelle norme di organizzazione territoriale si è dettata una disciplina diversificata per i diversi contesti urbani, prevedendo norme di maggior tutela rispetto agli standard minimi fissati dalla legge regionale per tutte le zone del Programma di Fabbricazione, ma con particolare riferimento ad un centro individuato come contesto di maggior pregio per la rete distributiva del vicinato.

5. che nelle norme attuative si sono previsti tutti i meccanismi per incentivare una progettazione di qualità e promuovere tutti gli interventi attuativi al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche – nel rispetto della vigente normativa, dell'adeguamento alla normativa sanitaria e di sicurezza, della valorizzazione delle mostre e delle vetrine, dell'adeguamento delle insegne, e della generale riqualificazione della rete commerciale;

Tutte le previsioni sono state fatte sulla considerazione, diversamente che rispetto al passato, che esse derivano, in sostanza, dal nuovo ruolo che le città svolgono e dalle nuove articolazioni che si pongono al loro interno. Tutto ciò innova in maniera profonda il sistema della programmazione della rete commerciale, collegando tale pianificazione ad una ampia visione dell'urbanistica, del ruolo del territorio urbanizzato e delle vocazioni delle città.

Tenuto conto che la pianificazione tende a diventare una pianificazione delle funzioni, nel senso che, non trovandosi dinanzi ad aree inedificate, per le quali stabilire una vocazione, ma dinanzi ad un tessuto edilizio complesso, ad un contenitore di molteplici e stratificate funzioni, chi deve programmare lo sviluppo del territorio non può che:

1. prendere le mosse dalla realtà dell'esistente, dalle strutture e delle funzioni che sul tessuto urbano si articolano,
2. disciplinare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie possibili, soprattutto nel senso del riuso del patrimonio edilizio esistente.
3. disciplinare le "funzioni" che sul territorio si potrebbero adeguatamente sviluppare nel duplice intento di non compromettere ulteriormente la consistenza, la struttura e al natura e di prevede il miglior possibile uso nei termini dello sviluppo economico sociale.

Anche in rapporto alle relazioni comunitarie si può dire che il sistema urbano italiano – che nella sua articolazione e nelle sue tipicità risulta ancora uno dei più vitali d'Europa – ha costituito per lunghi anni l'infrastruttura portante dello sviluppo del Paese. Oggi mentre in Europa i sistemi urbani risultano essere i luoghi elettivi dello sviluppo avanzato, nel nostro Paese si registra, come è stato rilevato dal Ministero dei Lavori Pubblici, un grave ritardo nella formulazione di progetti orientati al rafforzamento dell'organizzazione e riqualificazione delle città come fattore strategico dello sviluppo complessivo.

Nel passato si sono manifestate linee di tendenza verso una gerarchizzazione funzionale dello spazio, realizzata con la concentrazione urbana anche delle attività terziarie ed industriali con la conseguente forte riduzione degli indicatori della qualità della vita urbana.

Solo più di recente, nei nostri contesti urbani, sono cessate molte attività industriali, e sono inutilizzati vasti patrimoni edilizi con la dimissione di ingenti aree ad essa originariamente destinati e la costituzione, in posizione strategica nel contesto della città di vasti comparti di aree inutilizzate ed ancora si sono venute a concretizzare delle trasformazioni spontanee della destinazione urbanistica nel senso dell'adeguamento alla richiesta del mercato ed al conseguente miglioramento del livello occupazionale trasformando aree nate come attività meramente produttive e divenute ormai produttive nel senso più lato anche nell'indirizzo previsto

dalle succitate direttive regionali a partire dalla legge Regionale 07/01/2000 n.1.

Si è assistito, perciò, alla costituzione di sempre più vasti e complessi sistemi insediativi metropolitani, alla congestione, allo spreco energetico, ad un inquinamento crescente, ed a fenomeni di irreversibile ed inutile consumo di risorse naturalistiche ed ambientali.

Pertanto, la “*questione della vivibilità urbana*”, così come si pone oggi, è da considerarsi di rilevanza strategica e la sua soluzione non appare possibile al di fuori di un progetto vasto e strutturato, perché la crescita o il declino della città dipendono dalla capacità di muoversi verso le specializzazioni vincenti e di integrarsi in reti, al tempo stesso comunali e sovracomunali, dipendono, cioè, dalla costruzione e realizzazione di un progetto in grado di orientare le attività e gli sforzi sia pubblici che privati volti a migliorare la qualità dello spazio e della vita di ciascuna città.

Il contenuto delle attività deve essere aperto alle vocazioni ed opportunità che competono al sistema urbano ed appare utile individuare i limiti delle prospettive.

Le iniziative imprenditoriali attuali non possono e non devono essere strettamente legate a mercati spazialmente determinati in modo che nella scelta della localizzazione e dell'indirizzo da seguire gli operatori possano porre a confronto ipotesi alternative valutano le opportunità insediative disponibili anche alla luce della programmazione scaturente dal presente piano.

E' quindi necessario per incentivare l'imprenditoria e gli insediamenti orientate le scelte verso indirizzi che garantiscano condizioni di qualità ed efficacia degli spazi anche in relazione a molteplici variabili economiche, sociali e ambientali.

La dotazione infrastrutturale risulta oggi nel caso specifico assolutamente superata rispetto agli utenti che ricercano la complessità dei servizi (sicurezza, cura dello spazio fisico, rispetto dei valori ambientali, accoglienza, servizi alle persone ed alle imprese, ecc.).

L'attuazione dell'adeguato livello dei servizi, anche a seguito al presente piano comporterà sulla città una mobilitazione di ingenti risorse private ed in parte anche pubbliche, con una straordinaria ricaduta sulla occupazione, sulla rivalutazione del patrimonio immobiliare, sulla efficienza della spesa pubblica, con effetti incisivi sulla competitività economica e sulla qualità della vita.

Nel piano confluiscono le azioni pubbliche e private necessarie e, quindi, ciascun intervento rilevante dovrà prendere le mosse dall'analisi della situazione esistente e definire la vocazione per il futuro curando che tutte le scelte siano coerenti e che nel loro complesso seguano un indirizzo unitario.

Risulta fondamentale evitare di ripercorrere la strada di scelte isolate e occasionali e che presentino discrasie al loro interno con previsioni errate perché inattuabili.

Risulta importante, specie in un periodo in cui si tende ad una maggiore liberalizzazione del settore commerciale sia sotto l'aspetto amministrativo, che sotto quello economico, fornire indicazioni dettagliate e precisi standard per favorire la migliore localizzazione e organizzazione dei servizi commerciali nel territorio, nella misura in cui la presenza di attività commerciali risponde ai due scopi fondamentali di soddisfare le esigenze dei consumatori, costituiti dalla popolazione residente nel bacino commerciale e produrre l'adeguato reddito per l'imprenditore che svolge l'attività commerciale.

Nelle previsioni degli strumenti urbanistici si deve dunque tenere conto delle esigenze dei consumatori e degli imprenditori commerciali, esigenze che sono differenziate rispetto alle diverse aree del territorio, ai segmenti di utenti e alle tipologie distributive.

Per le funzioni molteplici che il commercio assolve, la localizzazione, i caratteri organizzativi e le dotazioni infrastrutturali e di servizi delle strutture commerciali assumono un ruolo fondamentale nel determinare la qualità del servizio e il successo economico di una nuova

attività, specie in un periodo come quello attuale in cui la concorrenza si va accentuando.

L'obiettivo dei Piani regolatori dovrebbe essere quello di dotare il territorio dei servizi più adeguati alle esigenze della popolazione, rispondenti anche a standard urbanistici validi e congrui rispetto alle logiche economiche, non può essere sottovalutato che solo attraverso la previsione di una offerta commerciale integrata e adeguata delle diverse forme distributive è possibile soddisfare i bisogni dei consumatori, nel rispetto delle logiche di mercato e delle esigenze del territorio.

In tal senso il presente Piano è sostenuto da un attento studio del settore commerciale che ha valutato le congruità economiche e di mercato e l'adeguatezza di dotazioni infrastrutturali delle strutture di vendita al servizio della popolazione residente e fluttuante.

In questo più generale contesto, va fatta la programmazione delle attività commerciali che individua solo le possibilità di insediamento sul territorio, nel senso che le scelte operate in sede di stesura dello strumento di adeguamento previsto dal legislatore nazionale e regionale per attuare le liberalizzazione delle attività commerciali e al programmazione qualitativa e territoriale, non sono state assunte in contrapposizione o prescindendo dalle scelte urbanistiche e dell'insediamento sul territorio di altre attività produttive, artigianali e di servizi, ma, piuttosto, come opportunità, al fine di evitare che, conclusa la programmazione di carattere più generale, risulti preclusa l'utilizzazione delle aree e dei contenitori per le strutture di media e grande distribuzione, anche in relazione al riuso delle zone produttive nell'ottica dell'interscambio tra il commercio e l'industria.

In tal senso tale tematica si inserisce in un ambito analogo ed in gran parte coincidente con quello dello Sportello Unico per le attività produttive, in quanto, in ambedue i casi occorre reperire tutte le soluzioni che consentano una più agevole e celere risposta delle Istituzioni alle esigenze del mercato.

## **2. Il piano della rete distributiva**

Alla luce della considerazione che è necessario rompere l'isolamento degli strumenti urbanistici comunali, totalmente privi di ogni inquadramento territoriale e che è necessario altresì ottenere strumenti più agibili e consoni alla necessità di programmare le città e le funzioni che in una città, sostanzialmente già quasi tutta edificata e vissuta, si devono potenziare e/o comprimere.

Questo modello si realizza prevedendo, sostanzialmente, l'assenza di vincoli prescrittivi negli elaborati di piano, ad eccezione dei vincoli ambientali.

Le rappresentazioni progettuali cartografiche non possono e non devono assumere un carattere prescrittivo neppure per quanto riguarda le previsioni infrastrutturali e per quelle relative a servizi, attrezzature e insediamenti. Il rifiuto del modello autoritario di pianificazione evita di riprodurre il tipico modello di attuazione mediante vincoli, definendo invece una formula di piano che garantisca la concreta attuabilità delle scelte attraverso un processo di pianificazione delle opportunità e demandando a tutti i promotori del procedimento (pubblici e privati – proprietari dei suoli ed utilizzatori etc.) la definizione concreta degli interventi da realizzare.

In sintesi:

- gli unici vincoli prescritti cartografici dovrebbero essere quelli ambientali definiti dalla legislazione nazionale e regionale; vincoli quindi temporali e non indennizzabili come sancito dalla giurisprudenza costituzionale;
- le altre scelte evidenziate negli elaborati grafici progettuali dovrebbero costituire un programma, ma la loro rappresentazione cartografica dovrebbe essere solo indicativa, di opportunità, e quindi congruente con il carattere di regolamentazione dell'effettiva vita della città.
- le indicazioni programmatiche, in particolare quelle relative alle infrastrutture (della mobilità, tecnologiche e per lo smaltimento dei

rifiuti), dovrebbero assumere una dimensione prescrittivi e vincolante solo se i progetti sono approvati o in corso di redazione e, comunque, gli enti pubblici, hanno previsioni reali di intervento.

- In luogo delle “Norme di attuazione”, si dovrebbe approvare più propriamente un documento assai sintetico, che contenga i “Criteri, indirizzi e direttivi generali”.

Orbene il modello indicato dal Decreto Legislativo n.114/98, nella sostanza si muove in questa direzione e, per tale motivo, non è necessario intervenire sul tema urbanistico, tra l'altro competenza di altre figure, e si è operato nel indicare le funzioni compatibili nel territorio.

### **3. Norme di attuazione**

Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale Campania n.7/2020 di attuazione del Decreto Legislativo n.114/98 si apportano le seguenti integrazioni alle Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici generali, vigente ed adottato, per il Comune di San Marcellino.

1. Le norme contenute dal presente Piano, dal punto di vista urbanistico, assumono un valore propositivo e non vincolante, consentendo quindi la realizzazione delle preesistenti destinazioni d'uso con l'ampliamento nell'ambito della Distribuzione commerciale.

2. Nelle zone individuate come Centro Storico, come fissato nel presente Piano, nelle zone A e B, come individuate dal Decreto Ministeriale LL.PP. 2 aprile 1968 n.1444 è possibile il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti al fine di collocare attività commerciali ed al fine di consentire l'ampliamento ed il trasferimento di attività esistenti ed in tal senso, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti od adottati sono consentite le opere necessarie alla realizzazione della trasformazione d'uso.

3. Nelle zone A, ivi comprese quelle oggetto di Piano di Recupero, e nelle zone B e C, come individuate dal Decreto Ministeriale LL.PP. 2 aprile 1968 n.1444 è possibile l'ampliamento della cubatura, al fine del miglioramento degli accessi e per l'ottemperanza alle norme di sicurezza, per il recupero dei locali esistenti situati sotto il piano stradale, al fine di collocare attività commerciali di piccola distribuzione od al fine di favorire l'ampliamento o il trasferimento di attività esistenti.

4. Al fine della incentivazione e della rinascita del Centro Storico e dei nuclei preesistenti, per le zone individuate come Centro Storico, come fissato nel presente Piano, nelle zone A e B, come individuate dal Decreto Ministeriale LL.PP. 2 aprile 1968 n.1444, per i fabbricati esistenti si deroga dalle norme dimensionali sia planimetriche che di altezza interna dei locali che si vuole destinare a commercio e per cui si chiede il cambio di destinazione d'uso ai sensi del dettato del presente piano ed in tal senso

specificamente non esistono vincoli relativamente all'altezza interna dei locali.

5. Il rilascio del Permesso a Costruire e/o della autorizzazione amministrativa per medie e/o grandi strutture commerciali, anche in sanatoria, equivale all'accertamento e l'autorizzazione alla variazione di destinazione d'uso ai sensi delle precedenti norme.

6. Il rilascio del Permesso di Costruire, anche in sanatoria, equivale alla disponibilità all'autorizzazione al commercio, previa ottemperanza alle procedure previste dal presente piano, a meno delle norme più restrittive relative alle Medie e Grandi Strutture di distribuzione.

7. Per le aree incluse nella Zona a destinazione industriale D, si individuano come possibilità di sviluppo la realizzazione di medie e grandi Strutture di distribuzione.

8. Al fine della incentivazione e della rinascita del Centro Storico e dei nuclei preesistenti, per le zone individuate come Centro Storico, come fissato nel presente Piano, nelle zone A e B, come individuate dal Decreto Ministeriale LL.PP. 2 aprile 1968 n.1444, si prevede che le attività artigianali esistenti sono tutelate, ed in tal senso si prevede la possibilità del mantenimento del numero esistente anche in presenza di spostamento delle attività in altre zone.

9. E' consentita la presenza di più medie strutture di distribuzione nello stesso stabile che abbiano però separati accessi e parcheggi di pertinenza.

San Marcellino, agosto 2023.

Il Progettisti